

GUÍA DEL CONSUMIDOR DE

CASAS MANUFACTURADAS

En virtud de una ley promulgada por el Congreso en 1974, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) fue designado como agencia del gobierno encargada de supervisar el Programa Federal de Viviendas Manufacturadas. La sección del HUD responsable de esta función supervisora es la Oficina de Asuntos del Consumidor y Regulaciones, División de Viviendas Manufacturadas y Normas. La mayoría de los estados tienen una Agencia Administrativa del Estado (SAA) que administra el programa del HUD en cada uno de ellos. En el manual del propietario de vivienda que viene con cada casa nueva, en la última página de este sitio en la Web y en el sitio del HUD en la Web, se puede encontrar una lista de las SAA.

GENERALIDADES

Q. ¿Qué es una casa manufacturada?

A. Una casa manufacturada (con anterioridad llamada casa móvil) se construye conforme a las Normas de Construcción y Seguridad de Casas Manufacturadas (Código del HUD) y trae una etiqueta roja de certificación en el exterior de cada sección transportable. Las casas manufacturadas se construyen en el ambiente controlado de una fábrica y se transportan en una o más secciones sobre un chasis permanente.

Q. ¿Puede el comerciante al por menor hacer cambios a una casa nueva?

A. Los comerciantes al por menor pueden hacer cambios, pero con mucho cuidado para asegurarse de cumplir con el Código del HUD. Si un cambio no cumple con el código del HUD, la casa no se puede vender ni ofrecer en venta. Si usted tiene una pregunta sobre un cambio que le hayan hecho a su casa, comuníquese con el fabricante de la misma, la SAA o HUD para solicitar ayuda. Un cambio se define como el reemplazo, adición, modificación o retirada de cualquier equipo o instalación, después de la venta por un fabricante a un comerciante al por menor, pero antes de venderla el comerciante a un comprador, que pueda afectar a la construcción, seguridad

contra incendios, ocupación o sistemas de fontanería, calefacción o eléctrico.

Q. ¿Me está permitido trasladar mi casa a otro sitio o incluso a otro estado?

A. Sí, cuando se va a cambiar de sitio una casa, es vital preguntarle a las autoridades correspondientes que tengan jurisdicción sobre ella, lo relacionado con el transporte de casas manufacturadas y el reglamento de zonificación pertinente para la colocación de la casa. Existen leyes estatales que regulan el peso, el tamaño, el equipo para transportarla y la anchura de las casas transportadas por las carreteras de los estados. Además, los mapas de zonas en la placa de datos que viene con la casa indican las zonas para las cuales fueron construidas. Nunca se deberá colocar una casa manufacturada en una zona con restricciones sobre resistencia a vientos, corrientes termales o carga de techos, más rigurosas que aquellas para las cuales se construyó.

Q. ¿Qué opciones tengo para financiar la compra de una casa manufacturada?

A. Hay muchas alternativas para financiar su casa, incluso un número creciente de instituciones de préstamos que están ofreciendo planes de financiamiento convencionales y asegurados por el gobierno a posibles propietarios. El método más común de financiar una casa manufacturada es por medio de un contrato de ventas al detalle a plazos, ofrecido por su comerciante al por menor. Algunas instituciones de crédito que ofrecen hipotecas convencionales a largo plazo para bienes raíces pueden exigir que las casas estén sobre cimientos aprobados. Las casas manufacturadas califican para préstamos asegurados por el gobierno ofrecidos por la Administración Federal de Vivienda (FHA), la Administración de Veteranos (VA) y los Servicios de Vivienda Rural (RHS) del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos.

Para recibir más ayuda, tal vez desee visitar el Centro de Intercambio de Información sobre Asesoramiento en Asuntos de Vivienda (Housing Counseling Clearinghouse) del HUD. Las agencias de asesoramiento en cuestiones de vivienda aprobadas por HUD ofrecen asesoramiento a inquilinos, compradores por primera vez y propietarios. Los propietarios con problemas que podrían culminar en incumplimiento o ejecución judicial de sus hipotecas, necesitan comunicarse inmediatamente con una agencia de asesoramiento en asuntos de vivienda aprobada por HUD. El Centro de Intercambio de Información sobre Asesoramiento en Asuntos de Vivienda del HUD tiene una línea gratis que funciona las 24 horas del día y tiene un sistema automatizado de respuestas activadas por la voz que ofrece

referencias a agencias locales de asesoramiento en asuntos de vivienda, en el número 1-800-569-4287. Las familias que busquen información adicional pueden llamar al 1-888-HOME-4-US. También se dan referencias a consumidores de habla hispana.

Para localizar el centro de asesoramiento en asuntos de vivienda más cercano y aprobado por HUD, llame al 1-888-466-3487. Siga las instrucciones para personas de habla hispana.

INSTALACIÓN / MONTAJE



Q. ¿Qué hace falta para instalar una casa manufacturada?

A. La instalación es uno de los elementos más importantes de la compra de una casa manufacturada nueva. Se deben considerar los puntos siguientes: (1) requisitos de zonificación, permisos septico, de electricidad y/o construcción de la localidad; (2) preparación del sitio y acceso al mismo; (3) suelo estable y sistema adecuado de cimientos (incluyendo el sistema de anclaje) aprobado / listado para usarlo en la clase apropiada de suelo (esta información se puede encontrar en las instrucciones escritas del fabricante u obtenerse de funcionarios de construcción estatales o locales); (4) tal vez se recomiende o exija cubrir todo el perímetro de la casa; (5) conexiones de servicios públicos y para el escape de la secadora de ropa, conforme al manual de instalación que viene con la casa. Usted siempre deberá preguntarle al comerciante al por menor y a los funcionarios de construcción del estado o locales sobre la instalación de una casa manufacturada.

Q. ¿Cómo debo escoger un sitio para mi casa nueva?

A. La selección del sitio es crítica para el rendimiento satisfactorio de su casa. Asegúrese que el sitio esté debidamente preparado y que el agua drene alejándose de los cimientos. Un acceso fácil al sitio asegura que el transportista no se vea obstaculizado por árboles o ramas que puedan dañar la casa.

Q. ¿Quién debe instalar / montar mi casa?

A. Normalmente, el instalador puede ser el comerciante al por menor, por medio del contrato de venta, o alguien contratado por éste para hacer la instalación. Usted se debe asegurar que el contratista utilizado para instalar la casa siga las instrucciones del fabricante y, si corresponde, los reglamentos estatales sobre instalación. Algunos estados expiden licencias o certifican instaladores de casas manufacturadas.

Q. ¿Con quién me comunico si mi casa fue dañada durante la instalación?

A. Los comerciantes al por menor pueden ser contratados por sus clientes para instalar sus casas, en cuyo caso el comerciante es su primer contacto si hay algún problema con la instalación. Si el comerciante no dispuso la instalación y usted escogió a un contratista instalador, deberá comunicarse con la persona que le hizo el trabajo. Si no está satisfecho con la reparación, comuníquese con la autoridad local o la SAA con jurisdicción. Es importante que todos los servicios relacionados con la instalación estén detallados por separado en el contrato.

CUIDADO POR EL PROPIETARIO Y

CUESTIONES SOBRE GARANTÍA

Q. ¿Traerá instrucciones mi casa nueva manufacturada?

A. Sí. Toda casa nueva manufacturada viene completa, con un juego de manuales que ofrecen información sobre su operación, mantenimiento y reparación, incluyendo los procedimientos recomendados por el fabricante para la instalación, anclaje y conexión a los servicios públicos en el sitio.



Q. ¿Recibiré una garantía del fabricante con mi casa nueva?

A. La mayoría de los fabricantes ofrecen una garantía que cubre, durante un periodo especificado, la estructura y los sistemas de fontanería, calefacción y eléctrico instalados en la fábrica. Además, algunos aparatos electrodomésticos y ciertos componentes de construcción instalados en la fábrica están cubiertos por sus garantías respectivas. Pregúntele más detalles a su distribuidor. Antes de comprar una casa, es importante que entienda quién ofrece la garantía, quién realiza el servicio y lo que está y no está cubierto por ella. Los fabricantes no son responsables de las fallas que ocurran como resultado del uso y desgaste normal, abuso del consumidor, instalación o falta de mantenimiento. Nota: Algunos estados requieren garantías conforme a sus propias leyes.

Q. ¿Están las casas manufacturadas exentas de mantenimiento?

A. Ninguna casa está exenta de mantenimiento. Los materiales de construcción utilizados en las casas manufacturadas, al igual que las construidas en el sitio, requieren un mantenimiento apropiado para prolongar sus vidas útiles. El manual del propietario, que acompaña a toda casa nueva, explica el mantenimiento correcto requerido.

Q. ¿Tengo que cubrir el área que está debajo de mi casa?

A. Muchos fabricantes exigen cierto tipo de cubierta del perímetro o un retardador de vapor del suelo. Las autoridades estatales, locales y comunitarias tal vez puedan aconsejarle sobre estos requisitos. Los materiales para cubrir deben ser resistentes a la descomposición y generalmente los instala el comerciante o el instalador. La cubierta del perímetro, cuando se instala correctamente y con ventilación adecuada, mejora el rendimiento de energía de su casa y la protege contra la intemperie. Si decide no instalar el material de recubrimiento alrededor de su casa, necesitará ver la garantía del fabricante para determinar si ello afectaría a la cobertura.

Q. ¿Puedo construir una adición a mi casa o hacer cambios estructurales en el interior?

A. Cualquier cambio considerable, tal como una adición o modificación estructural, puede requerir permisos locales y la casa podría violar el Código del HUD. Usted deberá consultar con la agencia estatal, del condado o local o con la SAA de su estado antes de hacer ningún cambio de esta naturaleza a su casa. Tenga presente que el fabricante no es responsable de ningún daño o problema latente ocasionado por las estructuras añadidas o las modificaciones realizadas, y que los cambios a su casa podrían afectar a su garantía.

Q. ¿Puedo hacer reparaciones yo mismo a la casa?

A. Sí, usted debiera poder hacerle reparaciones a su casa. Consulte con su comerciante o fabricante si le preocupa que alguna reparación que haga pudiera afectar a su garantía. Si su casa todavía está en garantía, tal vez necesite la aprobación del fabricante.

Q. ¿Cómo puedo hacerle reparaciones a mi casa y que me las reembolse el fabricante?

A. Sería bastante raro que un fabricante autorizara a un propietario para hacer reparaciones y que se las reembolsara. Usted primero debe preguntarle al fabricante o al comerciante antes de iniciar cualquier reparación, y pedirle que le entregue una autorización por escrito o un contrato de reembolso.

Q. ¿Qué debo hacer si tengo problemas con mi casa y el comerciante al por menor y/o el fabricante cerraron el negocio?

A. Comuníquese con su SAA o agencia estatal que regula a los fabricantes o comerciantes de casas manufacturadas. Su estado puede administrar un programa de fondos para fianzas o recuperación para esos casos.

Contacto con agencias reguladoras

Q. ¿Qué función desempeña HUD en la industria de casas manufacturadas?

A. Conforme a la ley federal, HUD es responsable de supervisar el Programa Federal de Viviendas Manufacturadas en los Estados Unidos. Según el reglamento del HUD, las casas tienen que ser inspeccionadas en una etapa de la producción por una agencia inspectora aprobada por este Departamento. Además, el fabricante tiene que tener un programa de control de calidad aprobado para todo el proceso de producción. El fabricante aplica una etiqueta de HUD a cada sección de la casa para indicar que cumple con el Código de HUD. Además, el Inciso I del Reglamento de Procedimientos y Cumplimiento para Viviendas Manufacturadas (24 CFR 3282.401-416) dicta ciertos procedimientos que el fabricante / comerciante debe seguir si se percata de un problema con una casa después de haber salido de la planta.

Q. ¿Me confiere la ley federal algún otro derecho como propietario de una casa manufacturada?

A. Sí. La ley federal estipula que el fabricante debe informar al comprador original, y a los compradores subsiguientes cuyos nombres y direcciones se conozcan, de cualquier defecto relacionado con el rendimiento y la seguridad descubierto por el fabricante. A éste también se le puede exigir que corrija estos defectos, si crean un riesgo excesivo de lesión o muerte o si están relacionados con errores de diseño o montaje. El comerciante que venda una casa manufacturada tiene que registrar con el fabricante la información necesaria para proporcionar dicha notificación de defectos.

Q. Si tengo un problema con mi casa, ¿con quién me comunico?

A. Primero que nada, comuníquese con su comerciante al por menor. Luego haga una lista de los problemas y envíesela al comerciante, el fabricante y el instalador. Usted debe quedarse con una copia de toda la correspondencia para su archivo personal. Después de esta correspondencia, llame al comerciante y/o al fabricante para discutir sus problemas y programar una cita de servicio. Si su casa no es reparada dentro de un periodo de tiempo razonable, o si la parte responsable rehúsa hacer las reparaciones, deberá comunicarse con la SAA aprobada por HUD para administrar y supervisar el Programa Federal de Viviendas Manufacturadas en su estado. La SAA puede ayudar a los propietarios a resolver problemas con casas manufacturadas si el fabricante y/o el comerciante no han respondido a sus solicitudes de servicio. Si usted vive en un estado que no figure en el manual del propietario o en esta guía, tendrá que comunicarse con HUD en Washington, D.C., llamando al

1-800-927-2891, por FAX al número: (202) 708-4213, por correo electrónico a la



dirección: mhs@hud.gov. Esté preparado para darle a la SAA o al HUD la información siguiente: su nombre, dirección, ciudad, estado, números de su casa y el trabajo, dirección electrónica, si la tiene, la etiqueta del HUD y el número de serie de su casa, y los nombres y números de teléfono del fabricante y el comerciante al por menor.

LISTA DE LOS SAA

La lista que está mas al día se encuentra en el [HUD Home Page](#).

ALABAMA (AL)

Manufactured Housing Commission, 350 S. Decatur St., Montgomery, AL 36104. (334) 242-4036, FAX: (334) 240-3178

ARIZONA (AZ)

Dept. of Building and Fire Safety, Office of Manufactured Housing, 99 East Virginia, Suite 100, Phoenix, AZ 85004. (602) 255-4072, FAX: (602) 255-4962

ARKANSAS (AR)

Arkansas Manufactured Home Commission, 523 S. Louisiana St., Suite 500, Lafayette Bldg, Little Rock, AR 72201. (501) 324-9032, FAX: (501) 324-9034

CALIFORNIA (CA)

Dept. of Housing and Community Development, Manufactured Housing Section, 1800 3rd St., Suite 260, Sacramento, CA 95814. (916) 445-3338, FAX: (916) 327-4712

COLORADO (CO)

Housing Division, Dept. of Local Affairs, 1313 Sherman St., Suite 518, Denver, CO 80203. (303) 866-2033, FAX: (303) 866-4077

FLORIDA (FL)

Bureau of Mobile Homes and Recreational Vehicles Division of Motor Vehicles, 2900 Apalachee Pkwy., Room A-129, Tallahassee, FL 32399-0640. (850) 488-8600, FAX: (850) 488-7053

GEORGIA (GA)

Manufactured Housing Division, State Fire Marshal/Es Office, #2 Martin Luther King Jr. Dr., #620 West Tower, Atlanta, GA 30334. (404) 656-9498, FAX: (404) 657-6971

IDAHO (ID)

Division of Building Safety, Building Bureau, 1090 E. Watertower Dr., Meridian, ID 83642. (208) 334-3896, FAX: (208) 334-2683

ILLINOIS (IL)

Illinois Department of Public Health, Division of Environmental Health, 525-535 W. Jefferson St., Springfield, IL 62761-0001. (217) 782-5830, FAX: (217) 785-0253

INDIANA (IN)

Codes Enforcement Division, Dept. of Fire and Building Services, 402 W. Washington St., Room W-246, Indianapolis, IN 46204-2739. (317) 232-1407, FAX: (317) 232-0146

IOWA (IA)

Iowa State Building Code Bureau, Dept. of Public Safety, 621 East Second Street, Des Moines, IA 50309-1831. (515) 281-5132, FAX: (515) 242-6299

KENTUCKY (KY)

Manufactured Housing Division, Dept. of Housing, Building and Construction, 1049 U.S. 127 South, Bay 5, Frankfort, KY 40601-4322 (502) 564-3626, FAX: (502) 564-8275

LOUISIANA (LA)

Manufactured Housing State Administrative Agency, Louisiana Manufactured Housing Commission, P.O. Box 4249, Baton Rouge, LA 70821. (225) 342-5919, FAX: (225) 342-2999

MAINE (ME)

Manufactured Housing Board, Office of Leasing and Registration, 35 State Housing Station, Augusta, ME 04333. (207) 624-8612, FAX: (207) 624-8637

MARYLAND (MD)

Dept. of Housing and Community Development, Maryland Code Administration, 100 Community Pl., Crownsville, MD 21032-2023. (410) 514-7220, FAX: (410) 987-8902

MICHIGAN (MI)

Manufactured Housing and Land Development Division, 6546 Mercantile Way, Lansing, MI 48909. (517) 241-6300, FAX: (517) 241-6301

MINNESOTA (MN)

Department of Administration, Manufactured Structures Section, Minnesota Building Codes and Standards Division, 121 7th Place, E., Suite 408, St. Paul, MN 55101-2181. (651) 296-4639, FAX: (651) 297-1973

MISSISSIPPI (MS)

Manufactured Housing Division, Office of the State Fire Marshal, 501 North West Street, 10th Floor, #1001, Jackson, MS 39201. (601) 359-1061, FAX: (601) 359-1076

MISSOURI (MO)

Department of Manufactured Housing and Modular Units, Public Service Commission, 200 Madison Street, #600, Jefferson City, MO 65102. (573) 751-7119, FAX: (573) 522-2509

NEBRASKA (NE)

Nebraska Public Service Commission; Housing & Recreational Vehicle Department, 300 The Atrium 1200 "N" Street, P O Box 94927, Lincoln, NE 68509. (402) 471-0518, FAX: (402) 471-7709

NEVADA (NV)

Dept. of Business & Industry, Manufactured Housing Division, 2501 E. Sahara Ave., Suite 204, Las Vegas, NV 89104. (702) 486-4135, FAX: (702) 486-4309

NEW JERSEY (NJ)

New Jersey Division of Codes & Standards, Department of Community Affairs, P. O. Box 816, Trenton, NJ 08625-0816. (609) 984-7974, FAX: (609) 984-7952

NEW MEXICO (NM)

Manufactured Housing Division, Regulation and Licensing Department, 725 St. Michael/Es Drive, Santa Fe, NM 87505. (505) 827-7070, FAX: (505) 827-7074

NEW YORK (NY)

New York Department of State, Codes Division, 41 State Street, 11th Floor, Albany, NY 12231. (518) 474-4073, FAX: (518) 486-4487

NORTH CAROLINA (NC)

Manufactured Building Division, Dept. of Insurance, 410 N. Boylan Avenue, Raleigh, NC 27603. (919) 733-3901, FAX: (919) 715-9693. Consumer Assistance Line: 1-800-587-2716

OREGON (OR)

Dept. of Consumer and Business Services, Building Codes Division, P. O. Box 14470, Salem, OR 97309. (503) 373-4133, FAX: (503) 373-2322

PENNSYLVANIA (PA)

Manufactured Housing Division, Office of Community Development, 4th Floor, Commonwealth Keystone Building, Harrisburg, PA 17120-0225. (717) 720-7413, FAX: (717) 783-4663

RHODE ISLAND (RI)

Building Code Commission, Dept. of Administration, One Capitol Hill, Providence, RI 02908-5859. (401) 222-3529, FAX: (401) 222-2599

SOUTH CAROLINA (SC)

South Carolina Dept. of Labor, Licensing and Regulation, Real Estate & Building Code Professions, 110 Centerview Drive, Suite 102, Columbia, SC 29211-1847. (803) 896-4688, FAX: (803) 896-4814

SOUTH DAKOTA (SD)

State Fire Marshal's Office, Dept. of Commerce and Regulations, 118 W. Capitol Avenue, Pierre, SD 57501-5070. (605) 773-3562, FAX: (605) 773-6631

TENNESSEE (TN)

Codes and Standards, Division of Fire Prevention, 500 James Robertson Pkwy, Nashville, TN 37243-1162. (615) 532-5808, FAX: (615) 253-3267

TEXAS (TX)

Manufactured Housing Division, Dept. of Housing and Community Affairs, 507 Sabine Street, #1000, Austin, TX 78711-2489. 1-800-500-7074, FAX: (512) 475-4250

UTAH (UT)

Division of Occupational and Professional Licensing, Department of Commerce, P. O. Box 146741, Salt Lake City, UT 84111-6741. (801) 530-6720, FAX: (801) 530-6511

VIRGINIA (VA)

State Building Code Administration Office, Department of Housing and Community Development, Jackson Center, 501 N. Second Street, Richmond, VA 23219. (804) 371-7160, FAX: (804) 371-7092

WASHINGTON (WA)

Office of Manufactured Housing, Office of Community Development, 906 Columbia Street, SW, Olympia, WA 98504-8350. (360) 725-2960, FAX: (360) 586-5880

WEST VIRGINIA (WV)

West Virginia Division of Labor, Building 6, B749, Capitol Complex, Charleston, WV 25305. (304) 558-7890, FAX: (304) 558-3797

WISCONSIN (WI)

Department of Commerce, Manufactured Homes, Safety and Building Division, 201 W. Washington, Madison, WI 53701-2538. (608) 266-8577, FAX: (608) 267 9723

COSAA está compuesta de 36 Estados aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para hacer cumplir y supervisar las Normas de Construcción y Seguridad de Viviendas Manufacturadas dentro de sus jurisdicciones. Este sitio en la Web fue preparado por el COSAA Homeownership Committee.

La ayuda para diseñar y producir este sitio en la Web fue proporcionada por los servicios de secretaria de la División de Tecnología de Vivienda y Construcción de la Conferencia Nacional de los Estados sobre Códigos y Normas de Construcción, contratada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

October 2001
HUD-1697-14



